

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○○

原 處 分 機 關 臺北市稅捐稽徵處

訴願人等 2 人因地價稅事件，分別不服原處分機關民國 110 年 10 月 1 日北市稽中正乙字第 1103705920 號及第 1103705921 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人等 2 人所有本市中正區○○段○○小段○○地號土地（宗地面積 232 平方公尺，權利範圍各 1/6，持分面積各 38.67 平方公尺，下稱系爭持分土地；其等 2 人所有地上建物門牌為本市中正區○○街○○巷○○弄○○號○○樓，權利範圍各 1/2，下稱系爭房屋）。訴願人等 2 人於民國（下同）110 年 9 月 17 日分別向原處分機關所屬中正分處（下稱中正分處）申請系爭持分土地按自用住宅用地稅率課徵地價稅，經原處分機關查得系爭房屋前於 93 年間因火災致毀損面積達 5 成以上，業依房屋稅條例第 15 條第 1 項第 7 款規定，核定自 93 年 10 月起免徵房屋稅，並自 101 年起改按一般用地稅率課徵地價稅；復據中正分處於 110 年 9 月 27 日派員至現場勘查結果，系爭房屋災損部分迄未修繕且無水電無法居住，乃審認系爭持分土地依適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則（下稱認定原則）第 5 點規定，非屬自用住宅用地，核與土地稅法第 9 條自用住宅用地規定不符，分別以 110 年 10 月 1 日北市稽中正乙字第 1103705920 號及第 1103705921 號函（下分別稱原處分 1、原處分 2）復訴願人等 2 人，系爭持分土地仍應按一般用地稅率課徵地價稅。訴願人等 2 人不服原處分 2，於 110 年 10 月 29 日經由原處分機關向本府提起訴願，訴願人○○○於 110 年 12 月 20 更正其訴願標的為原處分 1，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

- 一、按土地稅法第 3 條第 1 項第 1 款規定：「地價稅或田賦之納稅義務人如左：一、土地所有權人。」第 9 條規定：「本法所稱自用住宅用地，指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租

或供營業用之住宅用地。」第 14 條規定：「已規定地價之土地……應課徵地價稅。」第 16 條第 1 項規定：「地價稅基本稅率為千分之十……。」第 17 條第 1 項規定：「合於左列規定之自用住宅用地，其地價稅按千分之二計徵：一、都市土地面積未超過三公畝部分。二、非都市土地面積未超過七公畝部分。」

房屋稅條例第 3 條規定：「房屋稅，以附著於土地之各種房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物，為課徵對象。」第 15 條第 1 項第 7 款規定：「私有房屋有下列情形之一者，免徵房屋稅：……七、受重大災害，毀損面積佔整棟面積五成以上，必須修復始能使用之房屋。」土地稅法施行細則第 4 條規定：「本法第九條之自用住宅用地，以其土地上之建築改良物屬土地所有權人或其配偶、直系親屬所有者為限。」

適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則第 1 點規定：「為利稅捐稽徵機關受理申請適用自用住宅用地稅率課徵地價稅案件之審理，特訂定本原則。」第 5 點規定：「申請程序及其他補充規定……（二）其他……2、下列土地，非屬自用住宅用地：……（4）地上房屋因火災毀損無法居住者……。」

- 二、本件訴願理由略以：財政部訂定發布之認定原則第 5 點第 2 款第 2 目第 4 小目規定之前提為火損面積達 5 成以上，系爭房屋毀損面積並未達 5 成，且該認定原則為無法律授權之行政規則。本件符合地價稅自用住宅用地之要件，原處分機關竟額外以「無法居住」為由駁回訴願人等 2 人之申請，顯有行政裁量之濫用。
- 三、查本件原處分機關審認系爭房屋因火災毀損部分迄未修繕，且無水電無法居住，以系爭持分土地非屬自用住宅用地，核定系爭持分土地仍應按一般用地稅率課徵地價稅，有系爭持分土地及系爭房屋標示部、所有權部查詢資料、中正分處 110 年 9 月 27 日現場勘查照片及會勘紀錄表等影本附卷可稽，原處分 1 及原處分 2 自屬有據。
- 四、至訴願人等 2 人主張系爭房屋毀損面積未達 5 成，認定原則為無法律授權之行政規則；本件符合地價稅自用住宅用地，原處分機關竟額外以「無法居住」為由駁回訴願人等 2 人之申請，有行政裁量之濫用云云。按認定原則第 5 點規定，地上房屋因火災毀損無法居住者，該土地非屬自用住宅用地。查本件系爭房屋於 93 年間因火災毀損面積達 5 成以上，無法居住，業經原處分機關核定免徵房屋稅在案，已如前述。

次據卷附中正分處 110 年 9 月 27 日現場勘查照片及會勘紀錄表等影本所示，系爭房屋火災毀損部分迄未修繕，且無水電無法居住。原處分機關乃依認定原則第 5 點規定，審認系爭持分土地非土地稅法第 9 條規定之自用住宅用地，應按一般用地稅率課徵地價稅，並無違誤。又前開認定原則係財政部為利稅捐稽徵機關受理申請適用自用住宅用地稅率課徵地價稅案件之審理而訂頒之解釋性規定，以供稅捐稽徵機關行使職權、認定事實及適用法律之準據，原處分機關自得予以適用，尚無行政裁量濫用之問題。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關所為原處分 1 及原處分 2，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員	袁	秀	慧
委員	張	慕	貞
委員	王	韻	茹
委員	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
委員	盛	子	龍
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽
委員	郭	介	恒

中華民國 111 年 3 月 17 日
如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）